

Allmänna trivsel- och ordningsregler för Brf Sicklahus

På denna sida finns information, regler och anvisningar som vi alla ska följa för;

- Att öka trivsel där vi bor.
- Att underlätta vårt boende.
- Att vi undviker onödiga kostnader för vår bostadsrättsförening, som i sin tur måste ta ut genom höjda avgifter.

Se inte reglerna som pekpinningar utan som hjälpmedel för oss alla som bor i brf Sicklahus!

Utöver trivsel- och ordningsreglerna gäller föreningens stadgar.

Ansvar för ordningen

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också ordningsfrågorna.

Detta innebär att styrelsen har huvudansvaret för att det är ordning och reda både i och utanför huset/husen. Alla är skyldiga att rätta sig efter ordningsreglerna. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har Du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan Du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar.

För vem gäller reglerna

Ordningsreglerna gäller inte bara Dig som bostadsrättshavare. Även familjemedlemmar omfattas liksom gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt Dig i lägenheten. Ordningsreglerna gäller också för bostadsrättsföreningens egna hyresgäster och andrahands-hyresgäster.

Vad händer om ordningsreglerna inte följs

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om Du ska få bo kvar. Förseelser som är av liten betydelse för föreningen och övriga medlemmar kan inte leda till uppsägning. Först måste styrelsen uppmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter och om medlemmen eller hyresgästen trots uppmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

1. Om allmän aktsamhet

Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av alla gemensamt.

2. Felanmälan

Det finns flera sätt som du kan göra en FELANMÄLAN på och komma i kontakt med Brf Sicklahus.

1. På fastighetsskötaren Rubins hemsida genom att klicka på länken och beskriv ditt ärende. Länk Felanmälan.
2. Skicka mail till styrelsen@sicklahus.se och beskriv ditt ärende.
3. Besöka föreningens kansli, som du hittar på Atlasvägen 61 och är beläget på bottenvåningen med egen ingång. Kansliet är bemannat tisdagar och torsdagar mellan klockan 11:00-13:00.
4. Ringa till Brf Sicklahus på 08-718 20 60 när kansliet är bemannat, tisdagar och torsdagar mellan klockan 11:00-13:00. Vid ej kontorstid finns telefonsvarare.
5. Lägga ett meddelande i kansliets brevlåda, som finns på entrédörren till huvudentrén till Atlasvägen 61.
6. Akuta ärenden
 - Under dagtid ring RUBIN Fastighetservice på telefon 08-744 26 01
 - Under jourtid mellan kl. 16.00–07.00 samt helger, vid akuta fel, där fara föreligger att felet orsakar större skada om det inte åtgärdas, ring 08-25 66 62.I annat fall vänta med felanmälan till närmaste vardag och kontakta RUBIN Fastighetservice på telefon 08-744 26 01.

OBS! Att kalla ut Jouren kostar extra. Tänk på att om det är något som är ditt ansvar som lägenhetsinnehavare så får du stå för kostnaden. Tänk på att vara sparsam med föreningens medel.

vid ytterdörren.

3. Om säkerhet

- a) Kontrollera att ytterporten i fastigheten går i lås vid in- och utpassering.
- b) Lämna inte källardörrar olåsta.
- c) Var försiktig med eld.
- d) Din lägenhet ska vara utrustad med brandvarnare. Närmare information lämnas av styrelsen.

Varje hushåll ska ha en särskild bostadsrättsförsäkring.

4. Om gemensamma kostnader

Var sparsam vid varmvattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan. Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Byt kranpackning när vatten står och droppar. Kostnader för vatten och el betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt. Övrigt rörande VVS: Störande ljud från kranar och toaletter liksom stopp i avloppsrör ska omedelbart anmälas till föreningens kansli. Om akut skada inträffar i huset tag i första hand kontakt med någon i styrelsen eller fastighetsskötarfirman enligt anslag i porten.

Frätande lösningsmedel som kan förstöra rören får inte användas. Förstörelse medför ersättningskyldighet.

För att minska föreningens kostnader för av spolning av avloppsrör, främst i köken, vill vi uppmana alla medlemmar att inte spola ner matrester och fett i avloppen. Använd gärna en sil i diskhon som samlar upp matrester och torka gärna av stekpannor med hushållspapper istället för att spola ner fett och olja i diskhon.

Ombyggnation som berör VVS-området ska anmälas till styrelsen för godkännande.

5. Balkonger, altaner

Balkonger/altaner får inte användas för **skakning av mattor mm. eller grillning.**

Placera blomlådor innanför balkongräcket.

Golv, väggar, tak (ovanliggande balkong) och balkongräcken får inte målas av medlemmarna. Golv får inte heller beläggas med material som kan förorsaka fukt- eller vittringsskador. Se till att balkong-/altandörr är ordentligt stängd för att undvika att vatten tränger in vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning.

För inglasning av balkong krävs tillstånd av föreningen samt bygglov.

Det är inte tillåtet att borra och montera utrustning i husets ytterväggar utan att begära tillstånd från styrelsen.

6. Mattpiskning

För piskning och vädring av mattor, använd piskställningar som finns utplacerade.

7. Matning av fåglar

Matning av fåglar är inte tillåten inom fastigheterna på grund av att matrester riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur.

8. Tvättstugan

Tvättstugor finns på Sickla Strand 19, 35, 55, 71, 82 och Atlasvägen 61. En grovtvättstuga bl.a. med matt-tvättmaskin finns att tillgå på Sickla Strand 39, ingång på baksidan av huset. Använd din vanliga trapphusnyckel för att komma in.

TIDSBOKNING sker genom att skriva upp sig med lägenhetsnummer och efternamn på listor i tvättstugans anslagstavla. Ett tvätt pass åt gången får bokas. Bokning kan göras på fyra olika tider för varje dag. Dessa är:

- 07.00 – 10.30 (Torkrum 8.00 - 11.30)
- 10.30 – 14.00 (Torkrum 11.30 - 15.00)
- 14.00 – 17.30 (Torkrum 15.00 - 18.30)
- 17.30 – 21.00 (Torkrum 18.30 - 08.00)

Bokning får endast ske när tidigare bokad tid är använd. Det är tillåtet att boka två pass i rad vid samma tillfälle, men det är inte tillåtet att boka 10.30 till 17.30, d.v.s. tillåtna dubbelpass är 07.00-14.00 resp. 14.00–21.00. Bokar någon mer än ett tvätt datum åt gången, kan övriga medlemmar stryka de senare bokningarna. Detta för att alla ska ha samma chans att få en tvättid som passar.

För en av tvättmaskinerna i varje tvättstuga, gäller följande: Maskinen ska kunna användas för mindre tvättar (akut behov) och tid behöver inte bokas, d.v.s. är maskinen ledig 30 minuter efter inbokad tid, får vem som helst använda den. Observera att detta inte gäller torktummlaren. Notera även att maskiner och torkrum stängs automatiskt av ca kl. 21.00.

Glöm inte att avboka din tvättid om du inte ska utnyttja den.

STÄDNING av tvättstugan ska göras av alla som använder den och ska göras efter varje tvättid. Städning ska ske genom att torka av tvättmaskiner, rengöra filter i torktummlare och avfuktningssaggregat i torkrum samt städa av golvet. Föreningen har ingen annan städning av tvättstugorna. Kontakta kansliet om du finner behov av ny städutrustning såsom sopborste, golvmopp, etc.

GROVTVÄTTMASKIN och tillhörande torkskåp finns på Sickla Strand 39 och bokas på särskild tavla där man skriver sitt namn och lägenhetsnummer.

FÖR ALLAS TRIVSEL finns dessa ordningsregler och den som inte respekterar det kan i värsta fall stängas av från nyttjande av tvättstugan.

9. Cyklar, mopeder, barnvagnar, rullatorer

Cyklar och mopeder ska förvaras i cykelrummet eller i befintliga cykelställ. Barnvagnar och rullatorer ska förvaras i avsedda förråd och får inte ställas upp i trapphus.

10. Trapphus

Det är inte tillåtet att sätta upp anslag på väggarna i trapphus eller på ytterväggarna förutom på anslagstavlor. Port-, tvättstuge- och källardörrar får inte lämnas uppställda eller olåsta.

Enligt brandskyddsregler ska trapphus hållas fria från brännbart material och blockerande föremål.

11. Gården

Gårdarna är ett gemensamt utrymme som är till för alla. Tänk på att hålla ordning, städa undan och släng skräp och kasta inte och lämna kvar fimpar på gården. Visa hänsyn till andra när du vistas på gården.

12. Trafik och parkering på gårdar

Fordonstrafik på gårdarna är endast tillåten för transporter, i- och urlastning, taxi, utryckningsfordon etc. Parkering av motorfordon (gäller ej mopeder, se punkt 9) är tillåten endast på förhyrda platser.

Tomgångskörning är inte tillåten.

13. Avfallshantering

a) Föreningen källsorterar avfallet; soprum för hushållssopor, glas och tidningsinsamling finns placerade på gården i anslutning till varje hus. Vänligen respektera indelningsordningen, hushållssopor respektive tidningar, av miljöhänsyn.

b) Se till att soppåsarna är väl förslutna så att inte matrester sprids i sopkärlet.

c) I föreningens 4 grovsoprum för bl.a kartonger/wellpapp, elektronik-/elavfall och ljuskällor finns mellan alla hus. Byggavfall, miljöfarligt avfall ex. bilbatterier, färgburkar får **INTE** ställas i soprummet. Se kommunens regler för hantering av farligt avfall.

d) Kartonger och wellpapp ska vikas ihop i minsta möjliga storlek. Obs. Om du fyller behållarna med kartonger och wellpapp som inte är nervikta, får förening onödiga kostnader.

14. Källar- och vindsförråd

I förråd får förvaras personliga tillhörigheter endast på avsedd plats. Gångarna ska hållas fria från saker och får inte belamras, föremål som förvaras på detta sätt äger föreningen rätt att avlägsna. Undvik att förvara stöldbegärlig egendom i förrådet.

15. Parabolantenn

Det är inte tillåtet att utan styrelsens tillstånd sätta upp parabolantenn eller annan utomhusantenn på fasad eller balkongräcke.

16. Störningar

För att alla ska trivas är det viktigt att man inte störs av omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn, lagen ser strängt på störningar. Du som boende får dock tåla att även andra (dina grannar) kan ge ifrån sig ljud. Tänk på att visa extra hänsyn från kl. 22 på kvällen till kl. 7 på morgonen. Man ska därför undvika att t.ex. köra dammsugare, tvätt- och diskmaskiner eller spela hög musik eller annat under denna tid som kan störa dina grannar. Ombyggnadsarbeten får inte heller utföras inom ovan angivna tider. Om du tänker ha fest, informera grannarna i god tid innan.

Om du blir störd, ta kontakt och prata med den granne som du tycker stör och påtala hur du upplever situationen. Fortsätter störningarna trots tillsägning, meddela då styrelsen.

Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan i allvarigare fall komma att bli uppsagd från lägenheten. Skyldigheten gäller i lägenheten men också i gemensamma utrymmen som t ex i trapphus, hiss och tvättstuga.

17. Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar inom fastigheten. Plocka upp djurets spillning.

18. Andrahandsuthyrning

Uthyrning av din bostads- eller hyresrätt i andra hand är möjligt under en begränsad tid men måste godkännas av bostadsrättsföreningen. Uthyrning utan godkännande är en grund för förlust av hyresrätt/nyttjanderätten av lägenheten.

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke ska vara skriftlig och innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som ska hyra lägenheten. Formulär, som stöd, finns att hämta hos styrelsen/ fastighetsskötaren. Om uthyrningen ska pågå längre tid än två år ska hyresgästen avstå från besittningsskydd. Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden, som har särskild blankett för detta.

För att få hyra ut i andra hand krävs acceptabla skäl till exempel att tiden för uthyrning är tillfällig, tidsbestämd och att beaktansvärda skäl föreligger, såsom sjukdom, arbete på annan ort, studier utomlands, etc.

Om föreningen beviljar en uthyrning i andra hand tar föreningen ut en stadgeenlig (och med stöd i Bostadsrättslagen) avgift. Avgiften för

andrahandsuthyrning är 10% av ett prisbasbelopp per år (basbelopp 2015 är 44.500 kr).

Ansökan skickas till styrelsen@sicklahus.se eller Sickla Strand 73, 131 34 Nacka. Du kan också lämna ansökan direkt i postfacket vid föreningens kansli på samma adress.

Följande uppgifter ska finnas med i ansökan

- Namn, personnummer, adress, telefonnummer, e-post och andra kontaktuppgifter till dig/er som önskar hyra ut.
- Namn, personnummer, adress, telefonnummer, e-post och andra kontaktuppgifter till den/de som kommer att bo i lägenheten.
- Tidsperiod då du/ni vill hyra ut i andra hand
- Skälet till att du/ni vill hyra ut samt handlingar som styrker detta.

Observera att det är du som hyresvärd som är ansvarig för lägenheten och för att avgiften/hyran kommer bostadsrättsföreningen till handa. Notera även att om du har pantsatt din lägenhet så får du i de flesta fall inte hyra ut lägenheten i andra hand utan kreditgivarens tillstånd.

19. Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att underhålla lägenheten. Vad som ingår i lägenheten och som ska underhållas framgår av föreningens stadgar § 11. Till lägenheten räknas normalt lägenhetens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bångar i fönster samt inner- och ytterdörrar. Om något går sönder måste Du se till att det repareras. Det är särskilt viktigt att Du har uppsikt över lägenhetens våtutrymmen. Läckageskador kostar stora pengar och leder till stort besvär för den som drabbas. Varje hushåll ska ha en särskild bostadsrättsförsäkring.

20. Förändringar i lägenheten

Mindre förändringar får göras i lägenheten. Du får t ex lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, t ex om Du vill ta ner en vägg eller dra nya rör i kök och badrum. Se föreningens stadagar § 19. Kontakta alltid styrelsen innan Du sätter igång! Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när Du utför bullerstörande arbeten i lägenheten.

21. Om Du tänker flytta

Fråga styrelsen vilka rutiner som gäller vid överlåtelse. Tänk på att den som övertar Din lägenhet också ska godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Ta därför reda på vad som krävs för att få

medlemskap. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen. Se även föreningens stadgar.

22. Försäkring

Alla lägenhetsinnehavare är skyldig att inneha en bostadsrättsförsäkring och vara ansvarshetsförsäkrade.

Utöver dessa ordningsregler gäller föreningens stadgar.

Dessa ordningsregler har beslutats av styrelsen den 8 juni 2015 att gälla fr. o m den 1 augusti 2015.

Uppdaterades 2018-01-01 med ny info under 2 felanmälan.